

Program

Policy

Handlingsplan



Riktlinje

Riktlinjer Exploateringsavtal Mälarporten

Beslutad av Kommunfullmäktige 2022-03-10

DNR: KS 2021/02396-1.3.2

VERSION 1 • 2021-10-04



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning	
Inledning	3
Ansvar och kostnadsfördelning	4
Ansvarsfördelning	4
Kostnader allmän platsmark	4
Princip för kostnadsfördelning	4
NYA BOSTÄDER	5
NYA LOKALER	5
BEFINTLIGA LOKALER	5
Kostnader ledningsflytt	5
Medfinansieringsersättning	5
Entreprenadindex	5

Program	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet med utvecklingen av Västerås som ort inklusive koncernen Västerås stad
Policy	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet i koncernen Västerås stad
Handlingsplan	anger strategier och konkreta åtgärder för att nå den politiska viljeinriktningen och fastställda mål på olika nivåer i organisationen
Riktlinje	säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande i koncernen Västerås stad

förutsättningar och hanteras på likställt vis trots den långsiktighet detta projekt innebär. De här riktlinjerna ska framförallt beskriva principen för fördelning av kostnader för anläggande av allmän platsmark inom området. Samtliga exploateringsavtal kommer att utgå från samma princip när det gäller exploateringsbidrag för finansiering av allmän platsmark. Riktlinjerna är vägledande och gäller inom hela Mälarporsområdet.

Ansvar och kostnadsfördelning

Ansvarsfördelning

Västerås stad ska vara huvudman för all allmän platsmark inom Mälarporsområdet, såsom gator, parker och torg med mera. Staden ansvarar därmed för utbyggnad, ombyggnad, drift och underhåll av denna.

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtaganden inom kvartersmark, inklusive anslutningar mot allmän plats.

Respektive part ansvarar för samtliga åtgärder som krävs för att sanera egen mark, samt mark som överlåtits till denne, i den omfattning som krävs för att kunna genomföra detaljplanernas bestämmelser, om inget annat avtalas särskilt.

Utbyggnad och förändringar av de tekniska försörjningsnäten för VA, el, fjärrvärme och/eller datakommunikation utförs som huvudprincip av respektive huvudman för försörjningsnäten och finansieras genom avgifter utifrån taxa eller debitering av faktiska kostnader, om inget annat avtalas särskilt.

Kostnader allmän platsmark

Huvudregeln är att all utbyggnad, ombyggnad och standardhöjande åtgärder av allmän platsmark som sker i samband med genomförandet av detaljplaner som tas fram inom ramen för planprogrammet för Mälarporsporten ska finansieras av fastighetsägarna inom området. Finansiering sker genom erläggande av exploateringsbidrag till staden. Undantaget är sådana anläggningar, eller delar av sådana anläggningar, där nyttan av anläggningen till stor del kan anses tillfalla västeråsare i allmänhet, såsom exempelvis huvdgator, cirkulationsplatser, större park eller eventuell busstunnel.

I kostnaderna för utbyggnad, ombyggnad och standardhöjande åtgärder av allmän platsmark ingår, utöver entreprenadkostnaden, administrativa kostnader såsom projektering, bygglösning, upphandling, besiktning med mera och även kostnader för sanering, arkeologi, eventuell markförstärkning och markinlösen.

Princip för kostnadsfördelning

Principen för fördelningen av de kostnader som ska belasta fastighetsägarna inom Mälarporsområdet är att fastighetsägarna bidrar till stadens totala budgeterade

kostnader för utbyggnad, ombyggnad och standardhöjande åtgärder för allmän plats inom området utifrån fastighetsägarens nytta av respektive detaljplan. Nya byggrätter (kvm BTA) inom respektive detaljplan och fastighet, fördelade på bostäder och lokaler, ska utgöra fördelningsgrund tillsammans med befintlig lokalyta (kvm LOA) för respektive fastighet inom planprogramsområdet.

NYA BOSTÄDER

Nyttan (värdet) av nya byggrätter för bostäder skiljer sig åt jämfört med nyttan av nya lokaler och även beroende på i vilket läge fastigheten befinner sig inom Mälarpportsområdet. Därav kommer området delas upp i olika zoner och exploateringsbidragets storlek kommer att speglas utifrån vilken zon respektive fastighet ligger inom.

NYA LOKALER

Nyttan (värdet) av nya byggrätter för lokaler anses vara ungefär lika stor oavsett läge inom Mälarpportsområdet. Därav kommer exploateringsbidragets storlek vara detsamma över hela området.

BEFINTLIGA LOKALER

Även fastighetsägare som inte tillskapas nya byggrätter har nytta av tillkommande utbyggnation, ombyggnation och standardhöjande åtgärder av allmän plats inom planprogramsområdet och ska därav också bidra till finansieringen av densamma genom att erlagga exploateringsbidrag utifrån storlek på befintlig lokalyta. Nyttan för befintliga lokaler anses inte vara lika stor som för nya lokaler.

Kostnader ledningsflytt

Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Medfinansieringsersättning

Om det för genomförandet av någon detaljplan inom området krävs att åtgärder utförs längs E18 eller järnvägen (t.ex. förstärkning av vägräcke) och staden ska medfinansiera åtgärden gentemot staten ska den fastighetsägare, vars fastighet ökar i värde på grund av åtgärden, betala medfinansieringsersättning till staden. Sådan medfinansieringsersättning ska erläggas utöver exploateringsbidraget för allmän plats.

Entreprenadindex

De fastslagna nivåerna för exploateringsbidrag kommer att uppräknas med entreprenadindex för att hålla en likställd nivå över tid.



VÄSTERÅS STAD

Kontaktcenter: 021-39 00 00

www.vasteras.se